

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 9. juni 2008

blev der i sag nr. 41-2008

SS og SA

mod

Ejendomsmægler MM

afsagt sålydende

Kendelse

Med e-mail af 7. marts 2008 har SS og SA indbragt ejendomsmægler MM for Disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ved sin adfærd har hindret klagerne i at afgive tilbud på ejendommen (..1..).

Sagens omstændigheder:

Søndag den 24. februar 2008 fremviste indklagede ejendommen (..1..), for klagerne.

Mandag den 25. februar 2008 kontaktede klagerne indklagede, og anmodede om en vurdering af deres hus, hvilket indklagede måtte afslå på grund af en konkurrenceklausul. Samtidig anmodede klagerne om tegninger over ejendommen (..1..), hvilket indklagede tilkendegav, kunne være klagerne i hænde pr. e-mail onsdag den 27. februar 2008

Da klagerne ikke modtog tegningerne onsdag den 27. februar 2008, kontaktede klagerne indklagede telefonisk torsdag formiddag, hvor indklagede oplyste, at tegningerne på grund ændring af proceduren hos GG Kommune først kunne fremskaffes torsdag eftermiddag. Samtidig oplyste indklagede, at huset næsten var solgt, og at de interesserede havde givet udtryk for at ville skrive under på en købsaftale samme aften. Klagerne oplyste, at de var meget interesseret i ejendommen, men at de måtte se tegningerne, før de kunne byde. Klagerne og indklagede drøftede under telefonsamtalen niveauet på klagernes eventuelle bud, i hvilken forbindelse klagerne indikerede et niveau på omkring 4,9 mio. kr. I den forbindelse oplyste indklagede, at sælgerne ikke ville sælge for under 5 mio. kr.

I øvrigt er indholdet af telefonsamtalen omtvistet.

Tegningerne kom frem til klagerne torsdag eftermiddag.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Torsdag aften holdt indklagede møde med de andre interesserede købere, som underskrev et købstilbud på 5 mio. kr. uden forbehold, og tilbudet blev forelagt sælgerne senere samme aften.

Indklagede har oplyst, at han drøftede med sælgerne, hvorvidt købstilbudet skulle accepteres, eller om sagen skulle sættes på "stand by" med henblik på at afvente klagerne evt. tilbud, men at sælgerne var interesseret i at lukke handlen.

Fredag den 29. februar 2008 besigtigede klagerne ejendommen på ny, og om aftenen konstaterede klagerne, at ejendommen ikke længere var annonceret på internettet.

Søndag den 2. marts 2008 – indklagedes forretning var lukket lørdag – mødte klagerne op på indklagedes forretningssted, og fik oplyst, at ejendommen var solgt torsdag aften.

Efterfølgende kontaktede klagerne sælgerne for at spørge om, hvorvidt sælgerne var klar over, at der var flere interesserede købere til huset. Ifølge klagerne var sælgerne ikke klar over, at der var flere købere, kun at indklagede havde oplyst, at der var nogle fra XX, der havde vist lidt interesse, og sælgerne udtrykte ifølge klagerne skuffelse over hændelsesforløbet.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede som sælgernes repræsentant har som sin fornemmeste opgave at sikre den bedst mulige handel for sælgerne, og at dette ikke er sket i denne handel.

Klagerne har endvidere anført, at indklagede i telefonsamtalen torsdag den 28. februar 2008 oplyste, at de var lige så meget inde i billedet, som de andre interesserede købere, og at de dermed blev bibragt den opfattelse, at der på baggrund af deres interesse for ejendommen evt. ville blive iværksat en budrunde. De 4,9 mio. kr., som klagerne havde indikeret i telefonsamtalen, var udelukkende ment som et startniveau i en budrunde.

Yderligere har klagerne anført, at de havde bankens godkendelse til at kunne byde udbudsprisen på ejendommen, hvilket var 5,245 mio. kr., og indklagede afskar klagerne fra at byde til trods for, at indklagede vidste, at klagerne var meget interesserede i at byde på ejendommen.

Indklagedes adfærd bærer præg af, at indklagede skulle på skiferie fredag aften, og dermed ønskede handlen afsluttet.

Indklagede har bl.a. anført, at han torsdag den 28. februar 2008 telefonisk meddelte klagerne, at ejendommen næsten var solgt, og at indklagede skulle have møde samme aften med de interesserede købere med henblik på underskrift på en købsaftale. Indklagede tilkendegav samtidig, at han skulle høre fra klagerne i løbet af torsdagen, såfremt de skulle tages med i sælgernes betragtning som reelle købere.

Det er indklagedes opfattelse, at klagerne nok var meget interesserede i ejendommen, men at der ikke fremkom et konkret bud, og at klagerne indikation af

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

niveauet for et bud, omkring 4,8/4,9 mio. kr. var under sælgernes smertegrænse på 5 mio. kr.

Endvidere har indklagede anført, at klagernes interesse for ejendommen blev drøftet med sælgerne, herunder om det foreliggende købstilbud skulle accepteres, eller om sælgerne ønskede at afvente et evt. bud fra klagerne. Det var sælgerne, der besluttede at acceptere det foreliggende tilbud.

Endelig har indklagede henvist til, at sælgerne, som havde haft huset til salg i 18 måneder hos tre forskellige mæglere, har udtrykt tilfredshed med indklagedes håndtering af salget.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet lægger til grund, at indklagede i telefonsamtalen med klagerne torsdag den 28. februar 2008 oplyste, at huset næsten var solgt, og at indklagede skulle have møde samme aften med de andre interesserede købere med henblik på underskrift af købsaftale.

Disciplinærnævnet lægger endvidere til grund, at klagernes indikation af niveauet for et bud i telefonsamtalen ikke var et tilbud.

Disciplinærnævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ikke orienterede sælgerne om klagernes interesse for ejendommen, og at det i den forbindelse blev drøftet, hvorvidt sælgerne ønskede at acceptere nu eller vente på klagernes eventuelle tilbud, som indklagede på baggrund af telefonsamtalen ikke havde grundlag for at forvente, ville være højere end det allerede foreliggende tilbud. Under alle omstændigheder er det sælgers afgørelse, hvem der skal sælges til, efter at sælger har fået forelagt de øvrige købstilbud.

Det forhold, at indklagede anmodede klagerne om at indikere et prisniveau, herunder at indklagede nævnte sælgernes smertegrænse, har ikke under de konkrete omstændigheder skabt en auktionslignende tilstand i strid med bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde.

Disciplinærnævnet finder således ikke, at det er godtgjort, at indklagede har tilsidesat bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom med tilhørende forskrifter, eller har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Thi bestemmes:

Ejendomsmægler MM frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg